

# ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DEL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS DE PRIMERA UTILIZACIÓN U OCUPACIÓN DE LOS EDIFICIOS

(Ordenanza nº 19)

## OBJETO

---

### Artículo 1.

La presente Ordenanza tiene por objeto establecer los requisitos y el procedimiento para el otorgamiento de la licencia de primera utilización u ocupación de los edificios, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 189 h) de la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

## EDIFICIOS

---

### Artículo 2.

A efectos de esta Ordenanza tienen la naturaleza de edificios, las obras de nueva planta y también los edificios resultantes de la ampliación o reforma de estructuras de los ya existentes, realizadas al amparo de una licencia urbanística.

## FINALIDAD

---

### Artículo 3.

La licencia de primera utilización u ocupación tiene por finalidad exclusiva:

- a) Comprobar que el edificio construido y la urbanización realizada simultáneamente, en su caso, se han realizado con arreglo al proyecto técnico y a los condicionantes impuestos en la licencia urbanística concedida en su día.
- b) Cerciorarse de que lo construido reúne las condiciones de habitabilidad e higiene.
- c) Confirmar que el edificio puede destinarse a determinado uso.
- d) Asegurarse que el constructor ha repuesto, caso de haberlos dañado, los elementos y el equipamiento urbanístico afectado.

## **SOLICITUD DE LICENCIA**

---

### **Artículo 4.**

1. Finalizadas las obras los interesados en obtener licencia de primera utilización u ocupación de un edificio, presentarán una solicitud dirigida al Alcalde del excelentísimo Ayuntamiento de Funes, la cual deberá contener, en todo caso, los siguientes datos:
  - a) Nombre y apellidos del interesado, en su caso, de la persona que lo representa.
  - b) Identificación del edificio respecto del que se solicita la licencia, que habrá de concretarse con toda claridad.
  - c) Lugar, fecha y firma del solicitante o de su representante.
2. Los interesados deberán acompañar a la instancia los siguientes documentos:
  - a) Fotocopia de la preceptiva licencia de obra de nueva planta, reforma de estructura o ampliación.
  - b) Certificado de la finalización de la obra, y en su caso, de la urbanización, conforme al proyecto técnico aprobado, expedido por técnico competente, en la que se deberá de hacer constar que el inmueble reúne las condiciones necesarias para ser ocupado.
  - c) Justificante de haber solicitado el alta en el Impuesto de Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana.
  - d) Justificante de haber abonado la tasa municipal.

## **ÓRGANO COMPETENTE PARA EL OTORGAMIENTO DE LA LICENCIA**

---

### **Artículo 5.**

La competencia para otorgar la licencia corresponde al Alcalde.

## **PROCEDIMIENTO**

---

### **Artículo 6.**

Iniciado el procedimiento a instancia de persona interesada, se actuará por parte de la Alcaldía o Responsable de Urbanismo, de la siguiente forma:

1. Se recabará un informe de los Servicios Técnicos Municipales que hará constar si la obra se ha hecho con arreglo al proyecto técnico y licencia urbanística concedida; si han sido debidamente restaurados los elementos urbanísticos y equipamiento urbano que hayan podido quedar afectados como

consecuencia de las obras, si reúnen las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público; y si el edificio es apto para el uso a que se destina.

2. Los informes serán evaluados en el plazo máximo de quince días.
3. Si como consecuencia de dicho informe, se comprobare la existencia de variaciones sobre el proyecto aprobado, se deberá de hacer constar en el informe técnico, la clase de infracción cometida, y su posible legalización.

Asimismo se indicará, a los efectos de la concesión de la licencia de primera ocupación, si el edificio reúne condiciones de habitabilidad e higiene y a los solos efectos de autorizar la contratación de los servicios de agua, gas, electricidad y análogos, sin perjuicio de corregir los posibles defectos encontrados. En este caso, la concesión de la licencia de primera ocupación se realiza con el único fin de permitir una ocupación del inmueble en base a que el mismo reúne las condiciones mencionadas.

## **OBLIGACIÓN DE RESOLVER**

---

### **Artículo 7.**

1. El Alcalde deberá resolver la solicitud en el plazo de un mes, a partir de la fecha de entrada de la misma en las oficinas municipales.
2. La aceptación de los informes y dictámenes servirá de motivación a la resolución cuando se incorporen o adjunten al texto de la misma.

## **ACTO PRESUNTO**

---

### **Artículo 8.**

Si venciere el plazo de la resolución y el Alcalde no la hubiere dictado, se considerará estimada la resolución, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 4/1999, de 13 de enero, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

## **OBLIGACIONES DE LOS TITULARES DEL EDIFICIO**

---

### **Artículo 9.**

1. Queda prohibido a los titulares del edificio construido su ocupación previa a la obtención de la licencia de primera utilización u ocupación.
2. En las enajenaciones totales o parciales del inmueble construido, se hará constar de forma fehaciente a los adquirientes, la carencia de la licencia de primera ocupación, si ésta no se hubiese obtenido al tiempo de la enajenación.

## OBLIGACIONES DE LAS EMPRESAS SUMINISTRADORAS DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y AGUA

---

### **Artículo 10.**

1. Las empresas suministradoras de energía eléctrica se sujetarán, en relación a este suministro, a las normas legales que le sean de aplicación en orden a contadores provisionales para obras y a la necesidad de la previa licencia de primera ocupación para viviendas.
2. El suministro de agua para obras, previa obtención de la preceptiva licencia urbanística, corresponde a la empresa suministradora titular del servicio público, y tiene carácter provisional y duración limitada al tiempo de vigencia de la licencia urbanística.
3. El Alcalde, agotado el plazo concedido en la licencia para la terminación de las obras y, en su caso, la prórroga o prórrogas que procedan solicitará a las Compañías suministradoras-Iberdrola, empresa suministradora- el corte del suministro, avisando con diez días de antelación a los interesados.
4. Queda prohibido utilizar el suministro de agua concedido para obras, en otras actividades diferentes y especialmente para uso doméstico.
5. La empresa suministradora de agua no podrá suministrar agua para uso doméstico, en edificios que no cuenten con licencia de primera utilización.

## INFRACCIONES Y SANCIONES

---

### **Artículo 11.**

Constituye infracción urbanística la primera ocupación de edificios sin la preceptiva licencia de primera ocupación, conforme dispone el artículo 221-11 de la Ley Foral 32/2002, de Ordenación de Territorio y Urbanismo y 90 del Reglamento de Disciplina Urbanística, de 23 de junio de 1978.

### **Artículo 12.**

1. La infracción a que se refiere el artículo anterior será sancionada con multa del uno al cinco por cien del valor de la obra realizada, hasta un máximo de 1.503,00 Euros, si la actuación realizada fuese legalizable, conforme dispone el artículo 90 del Reglamento de Disciplina Urbanística.
2. Cuando la actividad señalada en el artículo anterior no fuese legalizable, será sancionada con multa del cinco al diez por ciento del valor del edificio, planta o local o dependencia ocupada, conforme dispone el artículo 79 del Reglamento de Disciplina Urbanística, hasta el tope máximo de 6.010,00 Euros.

3. En ningún caso podrá el Ayuntamiento dejar de adoptar las medidas tendentes a restaurar el orden urbanístico vulnerado, disponiendo la cesación inmediata de la actividad de ocupación, como medida cautelar.

## **PERSONAS RESPONSABLES**

---

### **Artículo 13.**

En la primera ocupación de los edificios sin licencia, serán responsables el promotor de las obras y el que realice la ocupación, si fuesen personas distintas, teniendo la multa que se imponga carácter independiente.

## **ÓRGANO COMPETENTE**

---

### **Artículo 14.**

El órgano competente para la resolución del procedimiento sancionador es el Alcalde, conforme dispone el artículo 21.1.K) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, salvo que por éste se deleguen facultades en el Responsable de Urbanismo.

## **PROCEDIMIENTO SANCIONADOR**

---

### **Artículo 15.**

La potestad sancionadora se ejercerá mediante el procedimiento establecido en el Reglamento del procedimiento para el ejercicio de la potestad sancionadora, aprobado por el Real Decreto 1398/1993, de 4 de agosto.

## **RÉGIMEN JURÍDICO**

---

### **Artículo 16.**

En lo no previsto en la presente ordenanza regirán los preceptos: Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, el Reglamento de Disciplina Urbanística, de 23 de junio de 1978, y la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero.

#### **APROBACIÓN ORDENANZA:**

El Pleno del Ayuntamiento de Funes en sesión extraordinaria de **30 de octubre de 2003**, acordó, con el quórum de mayoría absoluta aprobar las Ordenanzas Fiscales y modificación de las mismas para el ejercicio del año 2004.

De conformidad con los artículos 325.B de la Ley Foral 6/1990, de 2 de julio, de la Administración Local de Navarra, el acuerdo aludido fue publicado en el **Boletín Oficial de Navarra número 150, de 26 de Noviembre de 2003**, y sometido al trámite de información pública durante el plazo de 30 días hábiles a contar desde el día siguiente al de su publicación oficial.

Transcurrido el plazo de exposición pública sin que se hayan producido reclamaciones o alegaciones de ninguna clase, por mor del artículo 325 c) de la Ley 15/2002, se entiende **definitivo el acuerdo** hasta entonces aprobado inicialmente.

Sin perjuicio de lo anterior, se procede a la publicación oficial del texto íntegro de dichas Ordenanzas en el **Boletín Oficial de Navarra número 23, de 23 de febrero de 2004**.